



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Outubro
2023

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO TRXF11

OBJETIVO

Fundo de Investimento Imobiliário com foco na distribuição de renda e dividendos aos seus cotistas através de uma gestão ativa que busca maximizar seu retorno por meio da aquisição, do desenvolvimento e da venda de imóveis locados preferencialmente para grandes empresas com contratos de longo prazo.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Real Estate FII

CNPJ:

28.548.288/0001-52

Data de Início:

15/10/2019

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Taxa de Administração:

1,00% a.a. sobre o valor de mercado

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Performance:

20% sobre o excesso dos rendimentos distribuídos em relação ao IPCA + 6% a.a.

COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA*

Cotas Emitidas:

13.296.951

Nº de Cotistas:

111.494

Vacância Física

0,0%

Valor Patrimonial:

R\$ 1.350.009.998,79

Cota Patrimonial:

R\$ 101,73

Vacância Financeira:

0,0%

Valor de Mercado:

R\$ 1.435.006.951,92

Cota de Mercado:

R\$ 107,92



AQUISIÇÕES E DESINVESTIMENTOS

Loja Carrefour – Jabaquara/SP: Em 19/10 foi comunicada a assinatura de compromisso para a aquisição do imóvel pelo valor de R\$ 73.000.000,00, sendo o cap rate inicial de compra de 10,00% a.a.

Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI: Em 20/10 foi comunicada a conclusão da venda do imóvel pelo valor de R\$ 20.611.000,00, sendo o cap rate de venda de 6,50% a.a.

Loja Pão de Açúcar – Vila Clementino/SP: Em 24/10 foi comunicada a assinatura de aditivo ao compromisso de venda prevendo a prorrogação do prazo de superação das condições precedentes, sendo que o valor da transação passou a ser de R\$ 36.526.000,00, cap rate de venda estimado em 6,50% a.a.

Loja Oramax – Rio de Janeiro: Em 27/10 foi comunicada a assinatura de um contrato BTS para aquisição e construção da nova loja da Oramax na Região Metropolitana da cidade do Rio de Janeiro, sendo o cap rate inicial de compra de 8,85% a.a.



APROVAÇÃO E INÍCIO DA 9ª EMISSÃO DO TRXF11

No dia 04 de outubro, foi comunicada a aprovação e início da 9ª Emissão de Cotas do TRXF11, que tem como objetivo a captação de R\$ 350.000.040,00 para o investimento em novos imóveis



4 ANOS DE TRXF11

No dia 15 de outubro, o Fundo completou 4 anos desde que foi realizada a primeira integralização de cotas



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,90 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 10,01% sobre a cota de mercado de R\$ 107,92

Pagamento será realizado em 16/11/2022 aos investidores detentores de cotas no dia 31/10/2022

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

521.361,57 m²

Número de Imóveis:

51 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 14 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 3.292,96

Imóveis Varejo: R\$ 4.734,41

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 20,81

Imóveis Varejo: R\$ 29,71

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.Data Base: 31/10/2023



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Outubro foi um mês de ressaca para os investidores de fundos imobiliários. O IFIX, após 6 meses consecutivos de ganhos, apresentou forte correção, com a desvalorização de -1,97% em outubro, porém o principal índice de FIs listados na B3 ainda apresenta um ano positivo, com retorno de +10,06% em 2023. Analisando o desempenho setorial dos fundos que compõem o IFIX, podemos perceber que os FIs que investem prioritariamente em imóveis puxaram o desempenho negativo, com o iTrix Tijolo desvalorizando -2,96% no mês, enquanto os FIs de títulos mobiliários, representados pelo iTrix Papel, desvalorizaram, na média, -0,95% no mesmo período. O Ibovespa também apresentou desvalorização em Outubro (-2,94%) e, com isso, passou a apresentar uma perda de -2,49% nos últimos 12 meses. Já os títulos de renda fixa de longo prazo indexados a inflação e o real também se desvalorizaram no mês, com o IMA-B 5+ e o dólar americano apresentando variações de -0,98% e +1,00% em outubro, respectivamente.

Índice	Outubro	12 meses
CDI	1,00%	13,42%
IMA-B 5+	-0,98%	8,37%
iTrix Tijolo	-2,86%	8,06%
IFIX	-1,97%	5,49%
IPCA	0,38%	4,97%
iTrix Papel	-0,95%	3,62%
Ibovespa	-2,94%	-2,49%
DÓLAR	1,00%	-3,79%

* Calculado parte do IFIX, pro-rata die, de acordo com o último índice divulgado.** Os índices iTrix são calculados a partir da ponderação de segmentos de FIs que fazem parte do IFIX.

O tom negativo dos mercados internacionais permaneceu em outubro, com os investidores ainda se mantendo muito sensíveis a divulgação de dados de desempenho econômico e de inflação, principalmente em referência a economia americana. Ao longo do mês, diversos membros do Federal Reserve (FED), banco central americano, discursaram no sentido de que a taxa básica de juros da maior economia do mundo deve se manter em patamares elevados por um tempo maior do que o previsto inicialmente, haja visto que a economia americana continua mostrando um alto grau de resiliência, com contínuos dados de desempenho do PIB e de emprego melhores do que o esperado pelos analistas. Diante disso, **é esperado que para as próximas reuniões do FOMC (Conselho que determina a taxa básica da economia americana) a taxa de juros se mantenha no patamar atual, porém não está 100% descartada a possibilidade de mais um aumento da taxa até o final desse ano.**

No mercado interno, o pessimismo também prevaleceu, como podemos ver pelo desempenho dos índices citados 2 parágrafos acima. Boa parte dessa situação continua sendo explicada pela influência do mercado internacional, porém nossos desafios internos não podem ser deixados de lado. Ao longo do mês, quando os mercados ensaiavam uma recuperação depois da divulgação de bons dados de inflação, entrou em pauta (novamente) a política fiscal, com membros do Governo, entre eles o Presidente Lula, defendendo uma meta fiscal mais branda para 2024, contrapondo o compromisso assumido pelo Ministério da Fazenda anteriormente. Essas declarações pró gastos, fizeram com que o mercado passasse a precificar uma diminuição menor da SELIC no atual ciclo de cortes iniciado recentemente pelo Banco Central e, consequentemente, acentuou o desempenho negativo dos índices de renda variável de maneira geral. **Para os FIs, o cenário de médio e longo prazo ainda parece favorável**, pois a expectativa continua sendo de queda da taxa SELIC em um ambiente em que a grande maioria dos fundos imobiliários apresenta descontos elevados em relação ao seu valor patrimonial, ou mesmo ao custo de reposição, para os fundos de tijolo. Após 6 meses de ganhos, outubro pode ter sido a oportunidade de entrar para aqueles que achavam que estávamos no fim da festa, sendo que o ciclo de correção e apreciação, que geralmente é longo e não linear, está apenas começando.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de Outubro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,90 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 10,01% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 107,92. Além disso, também foi anunciada a distribuição por direito de subscrição da 9ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,1139 por recibo com código TRXF13. O pagamento será realizado no dia 16 de novembro aos investidores que detinham cotas em 29 de Outubro.

Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a **rentabilidade total do TRXF11**, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de +49,51%, contra +1,13% do IFIX, diferença de +48,38% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +11,28%, enquanto o IFIX apresenta variação de +10,06%. No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário desvalorizaram -4,24%, enquanto o IFIX desvalorizou -1,97%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em outubro e superou a marca de 111.400 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 5,03 milhões.

No dia 04 de outubro, foi comunicada por meio de Fato Relevante a aprovação e o **início da 9ª Emissão de cotas do TRXF11**, que tem como principal objetivo captar os recursos necessários para a continuação do desenvolvimento das lojas Oramax – Suzano/SP, Leroy Merlin – Salvador/BA e expansão da Loja Assaí – Bauru/SP, além de novas aquisições e desenvolvimentos, como das lojas Carrefour – Jabaquara/SP e Oramax – Região Metropolitana Rio de Janeiro, **seguindo o processo de desalavancagem e diversificação das receitas do Fundo**.

Esta nova Emissão, que está sendo realizada de acordo com os termos da Resolução CVM 160 e será **destinada para os próprios cotistas do Fundo e Investidores Qualificados**, tem como principais características:

Montante Inicial da Oferta: R\$ 350.000.040,00

Montante Mínimo da Oferta: R\$ 10.000.016,00

Preço de Emissão Unitário: R\$ 104,00

Custo Unitário da Oferta: R\$ 2,60

Preço de Subscrição: R\$ 106,60

Fator de Proporção: 0,25360945191 sobre o número de cotas detidas pelos cotistas no fechamento de 09 de outubro. Ou seja, um cotista que possuía 4 cotas na data de corte teve direito a 1 cota no direito de preferência ($4 \times 0,25360945191 = 1$ cota inteira)

Maiores detalhes sobre os termos e condições da oferta, podem ser acessadas [clikando aqui](#).

Abaixo **apresentamos uma tabela comparativa** entre a situação atual do Fundo antes da oferta e a potencial composição do TRXF11 pós oferta, considerando as aquisições dos imóveis que estão descritos no pipeline dos documentos da oferta:

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

INDICADORES	Valores Pré Emissão	Valores Pós Emissão e Aquisições	Variação
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 2.397.000.000,00	R\$ 2.649.930.256,90	+10,55%
Número de Imóveis*	50	53	+3
Presença em nº de Estados*	14	14	=
Presença em nº de Cidades*	36	38	+2
ABL*	514.624,57 m²	562.976,57 m²	+9,40%
Área de Terreno*	901.040,23 m²	967.561,23 m²	+7,38%
Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,85 e R\$ 0,90	Entre R\$ 0,85 e R\$ 0,90	=
Prazo Médio dos Contratos	14,52	14,53	+0,06%
Alavancagem	33,58%	25,06%	-31,92%
Concentração das Receitas em Assaí*	51,81%	47,20%	-8,90%
Concentração das Receitas em GPA*	25,47%	21,22%	-16,69%
Concentração das Receitas nos Demais Inquilinos*	22,72%	31,58%	+39,00%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11; Considera a venda dos imóveis GPA Vila Clementino e GPA Teresina; Considera a captação potencial de R\$ 400.000.000,00 **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

No dia 19 de outubro, foi divulgado Fato Relevante sobre a assinatura de um contrato com o objetivo de **aquisição da Loja Carrefour – Jabaquara/SP**.

O **Imóvel está locado desde 2005 ao Carrefour** e atualmente possui um contrato típico com prazo de 10 anos, assinado em janeiro de 2023, que conta com multa de rescisão de 6 aluguéis mensais, aviso prévio de 60 dias, aval do grupo controlador e possibilidade de revisional a cada 3 anos.

O **valor de aquisição é de R\$ 73.000.000,00**, sendo que o pagamento do preço será realizado da seguinte forma:

- R\$ 40.000.000,00, contra a superação das condições precedentes;
- R\$ 33.000.000,00, em 12 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA a partir do pagamento da primeira parcela.

A partir do primeiro pagamento, o **Fundo fará jus ao recebimento do valor integral do**

TRXF11

aluguel.

No dia 27 de outubro, foi divulgado Fato Relevante sobre a **celebração de contrato de locação na modalidade *Built to Suit* (BTS) entre o Fundo e a Obramax** Atacado de Construção para a aquisição, desenvolvimento, construção e locação de 1 nova loja “Big Box” da rede, localizada na Região Metropolitana da cidade do Rio de Janeiro/RJ.

O **contrato de locação atípico possui prazo de 20 anos**, conta com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral, sem possibilidade de ação revisional e garantia locatícia na modalidade de fiança, outorgada pela Leroy Merlin do Brasil. O valor total do **compromisso de investimento assumido pelo Fundo** com a aquisição do terreno e custeio da obra de construção e desenvolvimento imobiliário é de cerca de **R\$ 98.515.000,00**, desde que sejam superadas certas condições suspensivas. Apenas quando superadas tais condições, haverá desembolsos relevantes do Fundo para a aquisição do terreno e início das obras, sendo que a expectativa é que ocorra entre o final de 2023 e início do ano de 2024.

Uma vez **superadas as condições suspensivas, o terreno será adquirido e as obras de construção e desenvolvimento serão iniciadas**, passando a Obramax a pagar aluguel provisório até que as obras sejam finalizadas e a loja inaugurada, quando então se dará início do prazo de vigência de 20 anos do contrato atípico e o início do pagamento do aluguel definitivo.

As duas transações de aquisições divulgadas ao longo do mês **fazem parte do pipeline de novos ativos apresentado no prospecto e demais materiais da 9ª Emissão** de Cotas do TRXF11 e estão alinhadas a estratégia atual do Fundo de realizar a aquisição e/ou o desenvolvimento de grandes lojas de varejo (*Big Box*) e tem potencial de melhorar os principais indicadores do TRXF11, tais como: Diversificação de Inquilinos, aumento do cap rate médio do portfólio imobiliário, aumento da presença do Fundo em Regiões Metropolitanas, entre outros.

No dia 20 de outubro, foi comunicada a **conclusão da venda da Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI** pelo valor de R\$ 20.611.000,00. Parte do valor foi pago na conta do Patrimônio Separado do CRI 79 da Bari Securitizadora, como pré-pagamento da securitização que financiou parte dos recursos para aquisição desse imóvel, e parte foi pago diretamente ao TRXB11 e TR2, proprietários diretos do imóvel.

A transação possibilitou um **resultado positivo não recorrente ao Fundo TRXB11** no mês de outubro, porém que deverá fazer parte da distribuição do TRXB11 apenas em dezembro de 2023 para cumprir com a regra de distribuição de 95% dos resultados no semestre. Tal resultado deverá impactar o resultado do TRXF11 em janeiro de 2024, estratégia que está sendo utilizada pois o Fundo já possui diversos eventos não recorrentes que foram ou serão contabilizados para o resultado do 2º semestre de 2023.

Além disso, também foi comunicada a celebração de aditivo contratual ao contrato de venda da Loja Pão de Açúcar – Vila Clementino/SP prevendo a postergação do prazo limite para a conclusão da operação para 30 de novembro de 2023, ajuste no preço de venda para R\$ 36.526.000,00, ou seja, com um acréscimo de R\$ 526.000,00 ao preço original, e pagamento de sinal de R\$ 500.000,00, que não deverá ser devolvido ao

TRXF11

Comprador, caso a negociação não seja concluída por culpa não imputada ao Fundo.

Com a conclusão da venda do imóvel localizado em Teresina/PI e a provável efetivação da venda da loja da Vila Clementino/SP, **estamos prorrogando o guidance* atual de distribuição de rendimentos do TRXF11**, entre R\$ 0,85 e R\$ 0,90 por cota, para o 1º semestre do ano que vem, conforme abaixo:



*A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

No dia 26 de outubro, houve a **inauguração da expansão da Loja Assaí – Bauru/SP**. A unidade mais do que dobrou sua área construída, **passando de 6.912,50m² para 16.643,42m²** e o valor investido pelo TRXB11 será próximo de R\$ 19.800.000,00.

Com a expansão, a vigência do contrato de locação foi prorrogado pelo período de 20 anos, de modo que a locação vigorará até agosto de 2043, mantendo todas as características do contrato atípico, e o aluguel mensal será acrescido, considerando a aplicação, sobre o valor do referido reembolso, de uma taxa de capitalização anual equivalente à taxa anual da NTN-B 2035 divulgada na data da assinatura do aditivo do contrato de locação, acrescida de +4,54%, **o que resultará em aumento relevante do cap rate desse ativo para o Fundo.**



4 Anos de TRXF11

No dia 15 de outubro, o TRXF11 completou 4 anos desde sua primeira integralização de cotas e por isso vamos repassar aqui os **pilares da estratégia de investimentos** do Fundo:

- **Localização dos Imóveis** – Foco em adquirir ou desenvolver ativos localizados em grandes cidades e regiões metropolitanas que tenham grande densidade demográfica;
- **Perfil dos Imóveis** – Imóveis que tenham características técnicas atuais e que permitam flexibilidade de uso futuro;
- **Contratos de Locação e Risco de Crédito do Inquilino** – Imóveis locados para grandes empresas e preferencialmente por meio de contratos de locação robustos de longo prazo;
- **Foco** – O Fundo é o principal veículo para investimento diretamente em imóveis da TRX, ou seja, todo o foco da equipe de gestão estará em identificar oportunidades no mercado imobiliário, se aproveitando de sua grande e comprovada capacidade de originação, para que o TRXF11 performe e cresça de forma sustentável e perene;
- **Performance** – Regulamento moderno e atual que permite a implementação de uma gestão verdadeiramente ativa, para que a distribuição de dividendos e ganho de capital aos investidores seja diferenciada.

Com essa bússola, o TRXF11 possui hoje um portfólio de **51 imóveis prontos ou em fase de construção**, além de mais **2 imóveis em fase de aprovação de projetos e diligências**, dos quais somados totalizam 52 lojas de varejo “Big Box”, espalhadas por 14 estados e 38 cidades brasileiras, e 1 galpão logístico localizado na região metropolitana de Fortaleza/CE, acumulando no total uma ABL potencial de mais de 560.000,00 m² e uma área de terreno de mais de 965.000,00 m².

Continuamos confiantes que no longo prazo o Fundo tende a se beneficiar desse **grande estoque de terrenos que estão estrategicamente posicionados** nos municípios em que as lojas são localizadas, seja pela irreplicabilidade e escassez de grandes áreas bem localizadas em grandes cidades, pela mudança de vocação do terreno para a incorporação de imóveis residenciais/corporativos, ou ainda pela mudança de vocação dos imóveis, que podem passar a serem utilizados como pontos avançados de distribuição “last mile”.

Além disso, o Comitê de Investimentos do Fundo estabelece que alguns imóveis são essencialmente estratégicos, porque podem se beneficiar de forma acentuada da valorização do terreno no médio/longo prazo, enquanto outros são imóveis mais táticos, porque estão localizados em regiões não tão óbvias, mas que estão locados para grandes empresas com contratos atípicos de longo prazo, gerando assim o interesse de outros investidores em adquirir esses imóveis para renda. De forma geral, **todos os imóveis do Fundo possuem um preço para serem vendidos** e, por isso, seguindo o que acreditamos ser uma gestão ativa que maximiza o retorno para os investidores do TRXF11, a TRX está em constante comunicação com o mercado para vender ou comprar ativos em operações que gerem valor.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

4 Anos de TRXF11

A **gestão ativa** fica evidente nos movimentos do Fundo realizados nos últimos 12 meses, com destaque para:

- Assinatura de Contrato BTS para o **desenvolvimento, aquisição e locação de 2 novas lojas da Obramax** no Rio de Janeiro e no Estado de São Paulo;
- Assinatura de Contrato de Venda e Compra para o **desinvestimento de 3 lojas do Grupo Pão de Açúcar** localizadas no Estado de São Paulo e em Teresina/PI;
- Assinatura de aditivo ao Contrato BTS para a **expansão e aumento do prazo de locação** da Loja Assaí – Bauru/SP; e
- Assinatura de Contrato para a **aquisição** da Loja Carrefour – Jabaquara/SP.

As **aquisições** foram realizadas com o objetivo de diversificar as receitas de inquilinos do Fundo, porém mantendo o excelente risco de crédito da carteira, em um cenário em que as taxas de juros ainda em patamares elevados fazem com que o momento seja favorável para negociar imóveis com cap rate superiores, aumentando assim a rentabilidade média do portfólio e a margem de segurança para ganhos excepcionais no futuro.

Já os **desinvestimentos das Lojas do Grupo Pão de Açúcar** demonstram a capacidade de executar a gestão ativa não apenas por meio de novas emissões e aquisições, mas também através da venda de imóveis com lucros, cumprindo todo o ciclo de investimento de um imóvel e comprovando o benefício da estruturação financeira de aquisição com alavancagem, já que esses ativos foram adquiridos pelo Fundo em 2020 com parte relevante dos recursos advindos da antecipação dos recebíveis dos contratos atípicos de locação. Ao longo do período de investimentos de aproximadamente 3 anos, o resultado estimado para o Fundo, já líquido de todos os custos, inclusive relacionados ao pré-pagamento dos CRIs que financiaram as aquisições, está detalhado na tabela abaixo:

Imóvel	Valor da Transação	Lucro Estimado	Lucro por Cota*	TIR (ao ano)
GPA Vila Clementino	R\$ 36.526.000,00	R\$ 5.526.000,00	R\$ 0,42	19,03%
GPA Indaiatuba	R\$ 36.300.000,00	R\$ 5.165.000,00	R\$ 0,43	17,48%
GPA Teresina	R\$ 20.611.000,00	R\$ 4.870.000,00	R\$ 0,36	23,63%
Total/Média	R\$ 93.437.000,00	R\$ 15.561.000,00	R\$ 1,21	19,44%

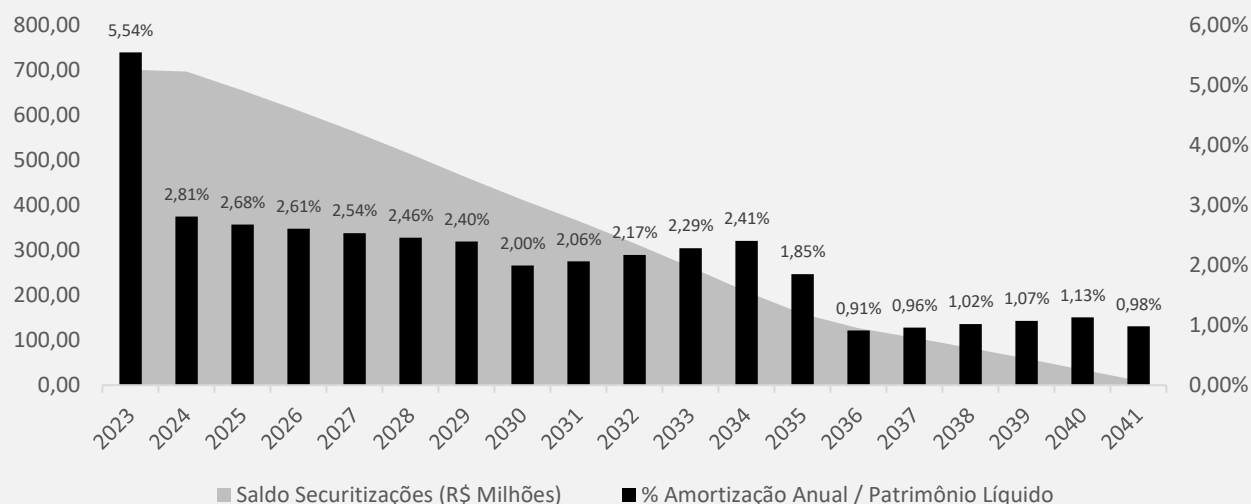
Esses movimentos de compra e venda, alinhados as novas emissões de cotas, tem intensificado a **diminuição da alavancagem e melhoram os indicadores da estrutura de capital** do Fundo, sendo que o atual percentual de alavancagem é de 33,54%, consideravelmente abaixo do valor de abril/22, quando esse número era de 50,19%.

Além disso, vale mais uma vez destacar que a forma com que as securitizações foram

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

4 Anos de TRXF11

realizadas **melhoram os resultados dos investidores de forma saudável**, sem criar pressões de curto prazo, conforme podemos verificar no gráfico abaixo, que demonstra o fluxo de amortização do saldo devedor total atual:



As securitizações foram um **instrumento financeiro importante para viabilizar a aquisição do portfólio de imóveis** atual e devem fazer parte da estrutura do TRXF11, na medida em que essas operações continuem fazendo sentido e gerando valor para os cotistas. Por isso, permanecemos sempre disponíveis para explicar e passar mais informações aos investidores do Fundo e ao mercado em geral, bem como incrementando o nível de transparência e informações dessas operações.

Por fim, gostaríamos de destacar que, embora o TRXF11 seja um Fundo relativamente novo, sua **performance é de destaque perante aos pares**, principalmente quando consideramos o cenário negativo ou lateralizado do IFIX nos últimos anos.

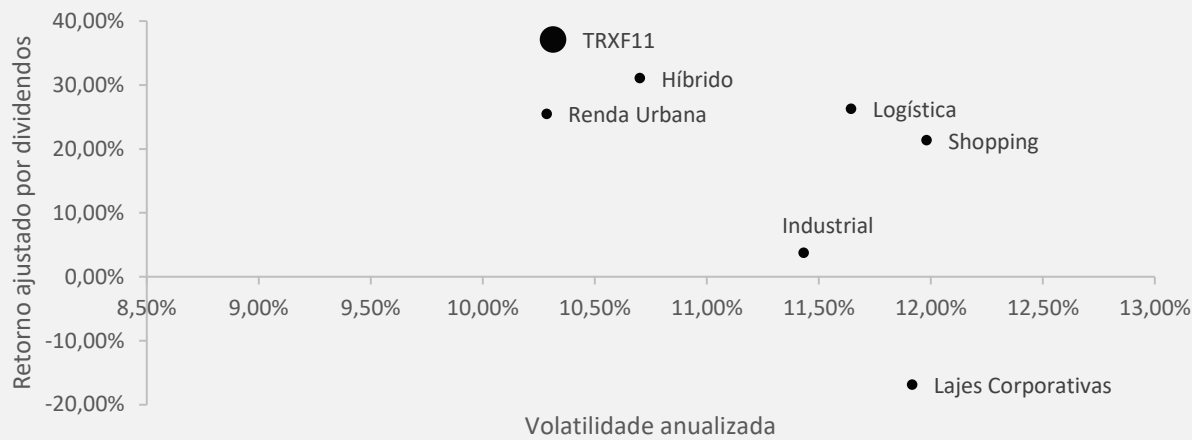
- **Número de cotistas crescente**, mesmo sem nenhuma oferta direcionada ao público em geral sendo realizada até o momento, ou seja, o crescimento da base de cotistas vem basicamente do interesse dos investidores e das negociações de cotas no mercado secundário:



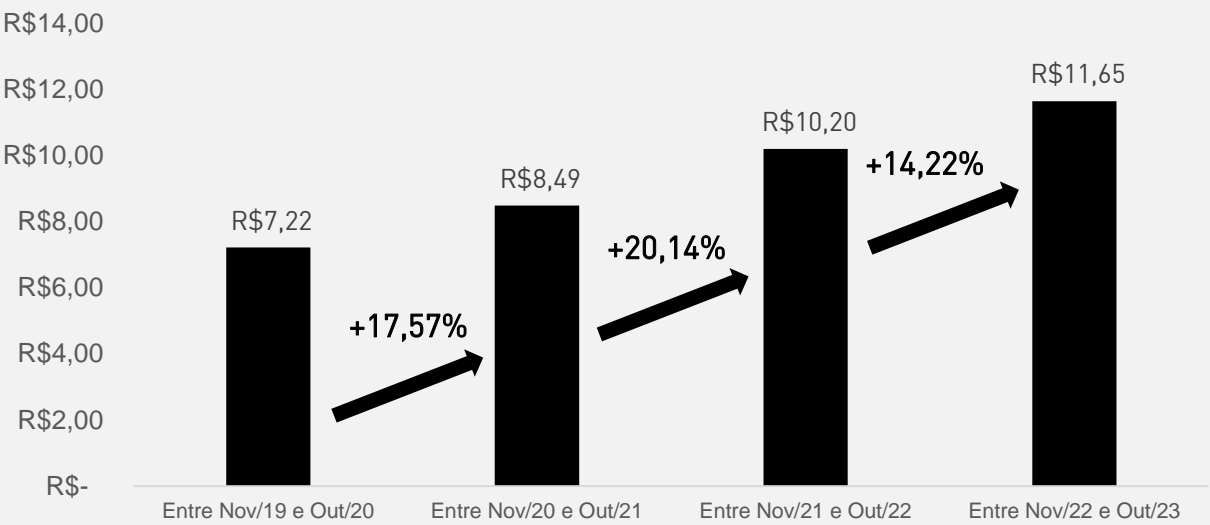
CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

4 Anos de TRXF11

- Performance histórica de destaque em relação aos fundos que, assim como o TRXF11, fazem parte do ITIT, índice Teva de FIIs de tijolo:



- Ao longo dos últimos 48 meses, o TRXF11 distribuiu aos seus investidores o valor total de R\$ 37,56 por cota, sendo que a distribuição dos últimos 12 meses (R\$ 11,65 por cota) foi 14,22% maior do que os 12 meses anteriores (R\$ 10,20 por cota). Abaixo podemos visualizar como o Fundo aumentou o dividendo ano a ano além da inflação e performou até aqui em comparação aos principais índices de mercado:



TRXF11		IFIX	ITIT	85% do CDI	IPCA + 6%	IMOB
DY	TIR					
36,71%	11,22% a.a.	3,87% a.a.	3,61% a.a.	6,75% a.a.	11,61% a.a.	-8,31% a.a.
Diferença TRXF11		+7,35%	+7,61%	+4,47%	-0,39%	+19,53%

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

4 Anos de TRXF11

Além da performance de destaque, a TRX está sempre em busca de melhorar sua comunicação, assertividade e transparência em relação aos interesses dos investidores do Fundo e por isso, em outubro de 2023, foi realizada uma **pesquisa de satisfação** em que foram enviados mais de 95.000 emails para cotistas do Fundo cadastrados em nossa base de contatos.

No total, participaram 730 investidores que responderam perguntas qualitativas sobre aspectos do TRXF11 que poderiam ser avaliados com nota de 1 a 5. Abaixo **destacamos os principais resultados**:

- Nível de satisfação em relação ao site de relacionamento com investidores – **Nota média: 3,94**
- Nível de satisfação com o Relatório Gerencial, Lâmina de Destaques e Comunicados ao Mercado de maneira geral – **Nota média: 4,05**
- Nível de satisfação com os resultados e performance do TRXF11 – **Nota média: 4,07**
- Nível de satisfação com o portfólio imobiliário atual do TRXF11 – **Nota Média: 3,95**
- Nível de satisfação em relação a TRX como gestora do Fundo – **Nota Média: 4,05**

Para a TRX, é muito satisfatório o resultado da pesquisa e **nos dá maior responsabilidade e incentivo para manter o foco na geração de valor para os cotistas**, na transparência das informações e no relacionamento com os investidores. Além disso, novas pesquisas serão realizadas de tempos em tempos e, por isso, é muito importante a participação de todos os investidores que tiverem interesse em colaborar ativamente na gestão do Fundo. Para isso, se você ainda não é cadastrado no site do TRXF11 para receber nossos comunicados, por favor se cadastre em www.trxf11.com.br.

No final da pesquisa, os **investidores puderam sugerir melhorias** para o time de gestão, sendo que as sugestões mais citadas foram: Diversificação de Inquilinos; Redução da Alavancagem e Aumento de Dividendos.

Todas essas **sugestões foram levadas em consideração** e todas as iniciativas já se iniciaram e estão sendo implementadas pelo time de gestão neste momento.

Gostaríamos de mais uma vez agradecer a confiança dos mais de 111 mil investidores do TRXF11 na gestão da TRX!

Nos próximos dias realizaremos o **webcast mensal** em que o time de gestão da TRX comenta os principais assuntos abordados nesse relatório gerencial e responde dúvidas dos investidores e do mercado em geral sobre o TRXF11. Receberemos as perguntas em nosso e-mail ri@trx.com.br e no nosso perfil no [Instagram](#), sendo o webcast disponibilizado no [canal do Youtube da TRX](#).

Permanecemos à disposição para esclarecimentos de dúvidas através do site de RI do Fundo www.trxf11.com.br, do site da TRX www.trx.com.br e por meio do e-mail de RI da TRX ri@trx.com.br.



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

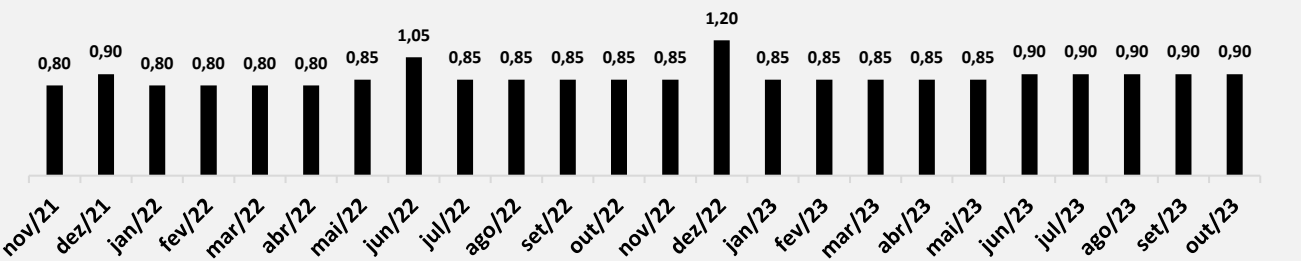
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	OUTUBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	10.357.449,09	52.632.058,84	134.703.275,64
Rendimentos Mobiliários	3.375.736,33	13.852.793,86	41.797.634,62
Receitas Financeiras	75.992,49	456.861,45	8.957.518,91
Total de Receitas	13.809.177,92	66.941.714,16	185.458.429,18
Despesas Operacionais (-)	1.349.224,55	5.027.731,56	13.555.106,32
Despesas Financeiras (-)**	3.080.781,09	12.518.533,67	38.073.186,55
Total de Despesas	4.430.005,64	17.546.265,23	51.628.292,86
Resultado Operacional	9.379.172,28	49.395.448,93	133.830.136,31
Resultado Operacional por Cota	0,71	3,89	11,66
Distribuição Recibos 8ª Emissão (-)	0,00	1.149.477,01	1.149.477,01
Distribuição	11.942.955,90	46.622.286,00	128.085.504,92
Distribuição por Cota	0,90	3,60	10,80
Rendimento Acumulado Total	4.314.603,10	4.314.603,10	4.314.603,10
Rendimento Acumulado por Cota	0,33	0,33	0,33

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota nos Últimos 24 Meses (R\$)



* Refere-se as despesas de juros das securitizações;

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

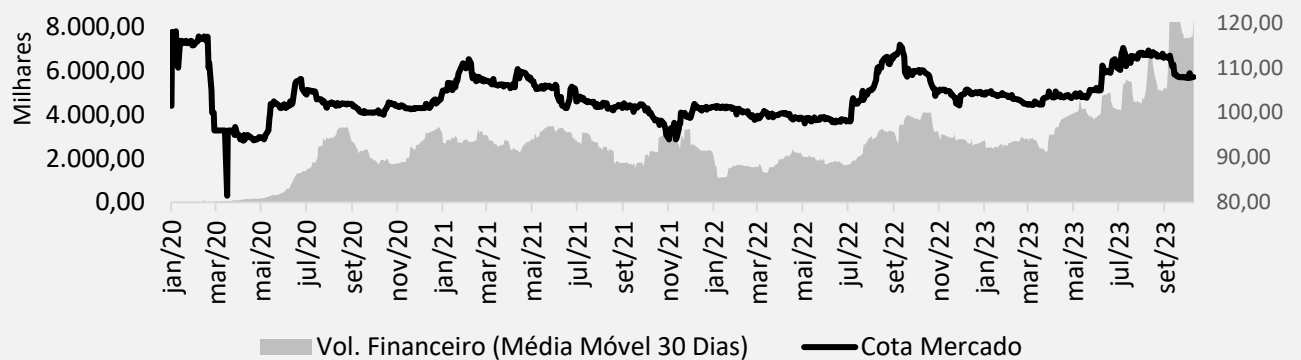
NO MERCADO SECUNDÁRIO

Rentabilidade e Negociação

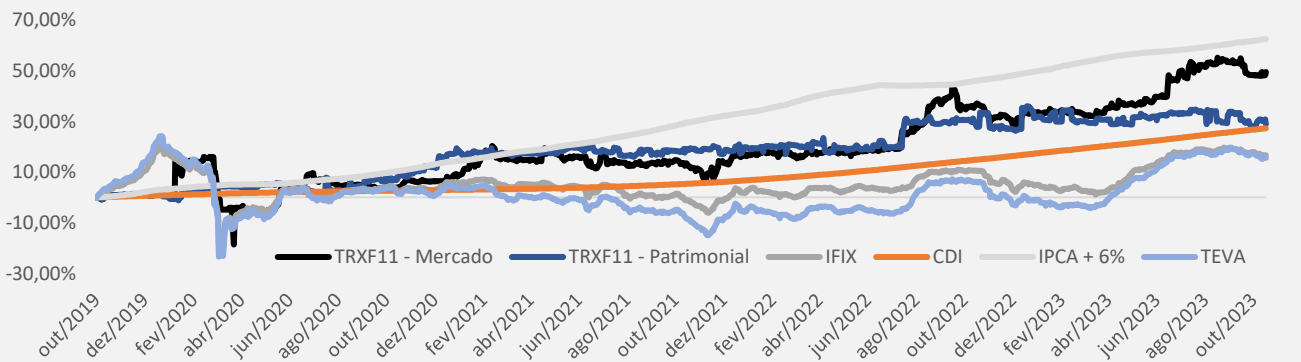
RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	112,70	105,15	109,40
Variação da Cota ⁽¹⁾	-4,24%	2,63%	-1,35%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,80%	8,32%	9,87%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,85%	9,42%	11,40%
IFIX no Período	-1,97%	10,06%	5,49%

Volume Negociado (R\$ milhões)	113,07	973,72	1.085,08
Giro (% do total de cotas negociadas)	7,87%	68,05%	76,05%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



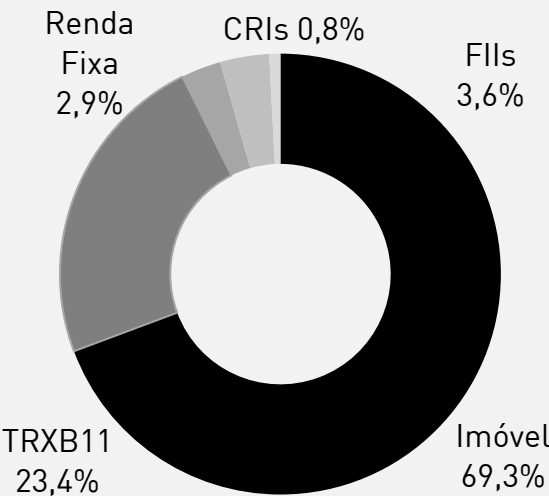
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário é composto pelo seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior e (iii) 12 meses: x Preço de fechamento no último dia de negociação do décimo segundo mês anterior; [2] Dividend Yield calculado em relação ao valor referencial da cota; [3] CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.



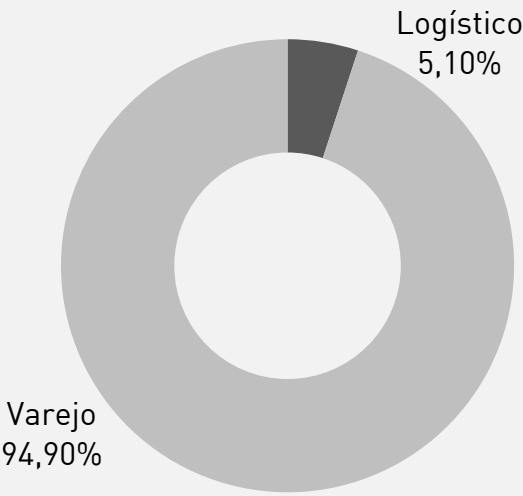
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

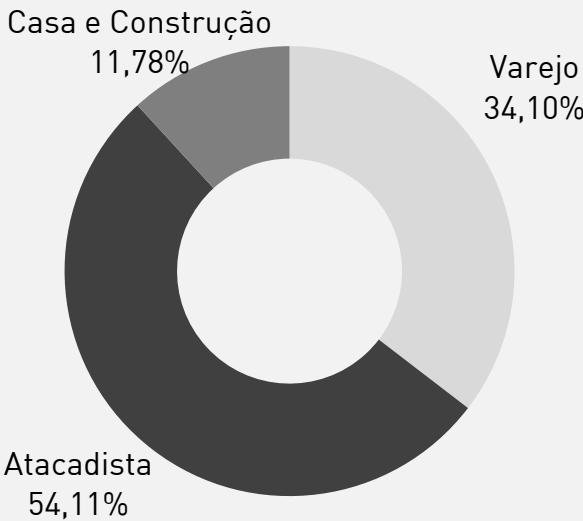
Alocação dos Recursos



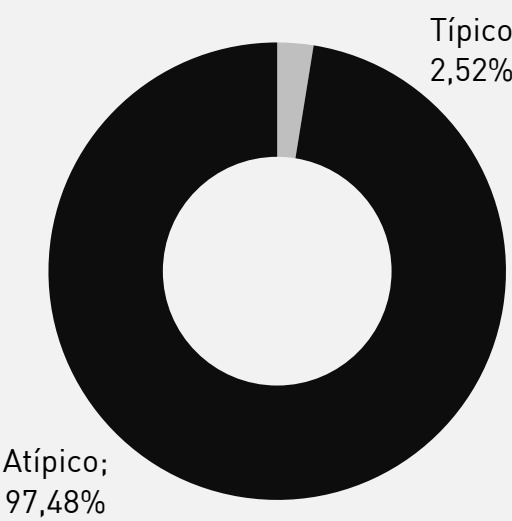
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



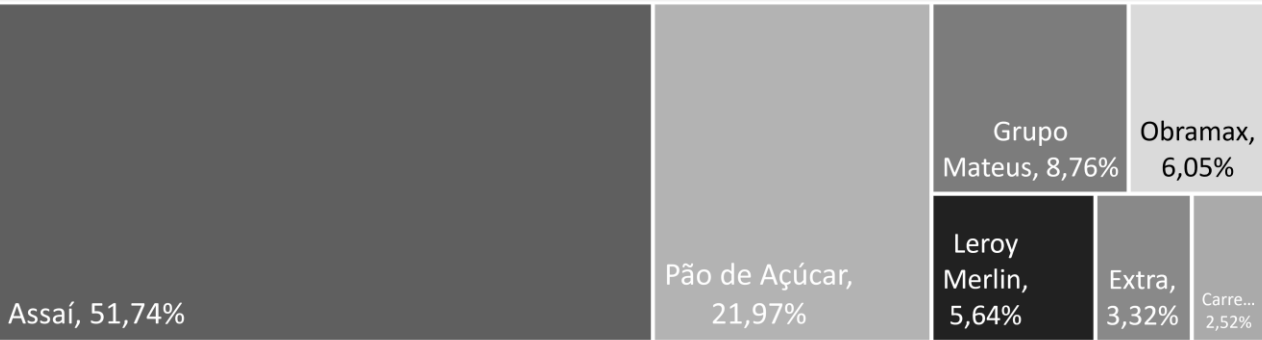
Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



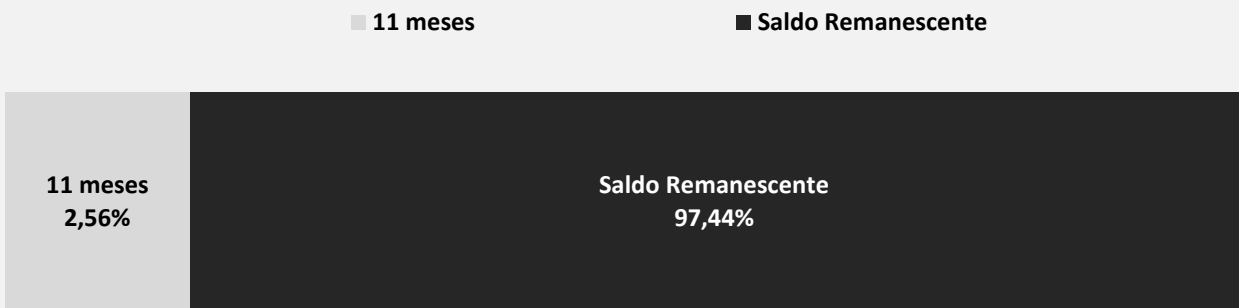
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

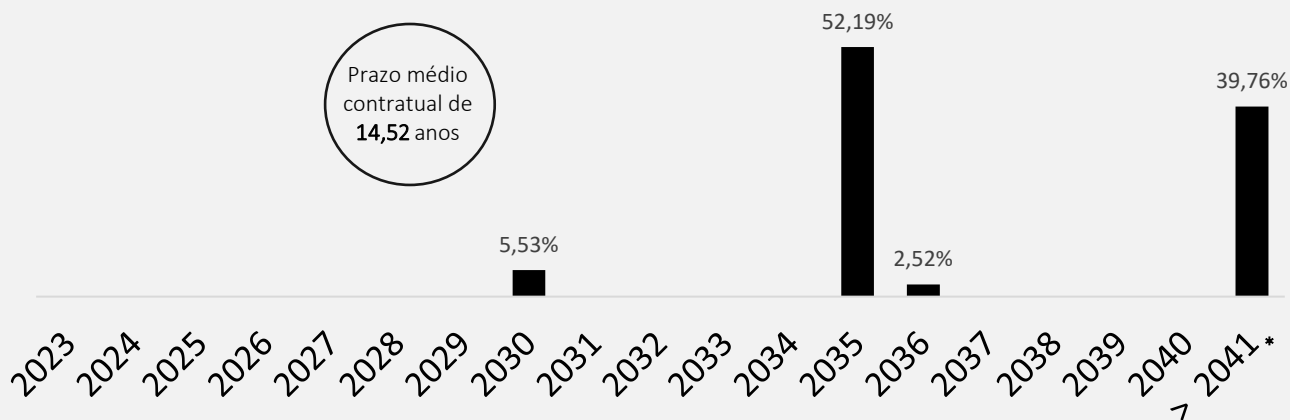
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	5,07%	Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	2,99%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,01%	Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	4,66%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	0,96%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,41%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,42%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,64%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,49%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,70%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,52%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,46%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,22%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,63%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	0,94%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,40%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	0,95%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	2,89%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,42%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Salvador	BA	26.143,14	30.959,00	5,90%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	0,92%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Juazeiro	BA	29.997,50	16.794,82	3,20%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,66%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Petrolina	PE	33.867,98	19.828,85	3,78%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,56%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Belém	PA	25.000,00	16.410,80	3,13%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,82%	Obramax	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	3,18%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	0,90%	Obramax	TRXF11	Varejo	Suzano	SP	33.000,00	17.095,00	3,26%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,28%	Total					904.509,23	521.361,57	100,00%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,49%	<div>Diversificação da Receita por Estado (%)</div>							
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	0,85%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	0,85%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,01%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,31%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	0,99%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,17%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	3,59%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,31%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	2,57%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,32%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	34.175,00	6.912,00	1,32%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	1,91%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	3,20%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,79%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	2,76%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,29%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	2,85%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	2,81%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	2,68%								

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

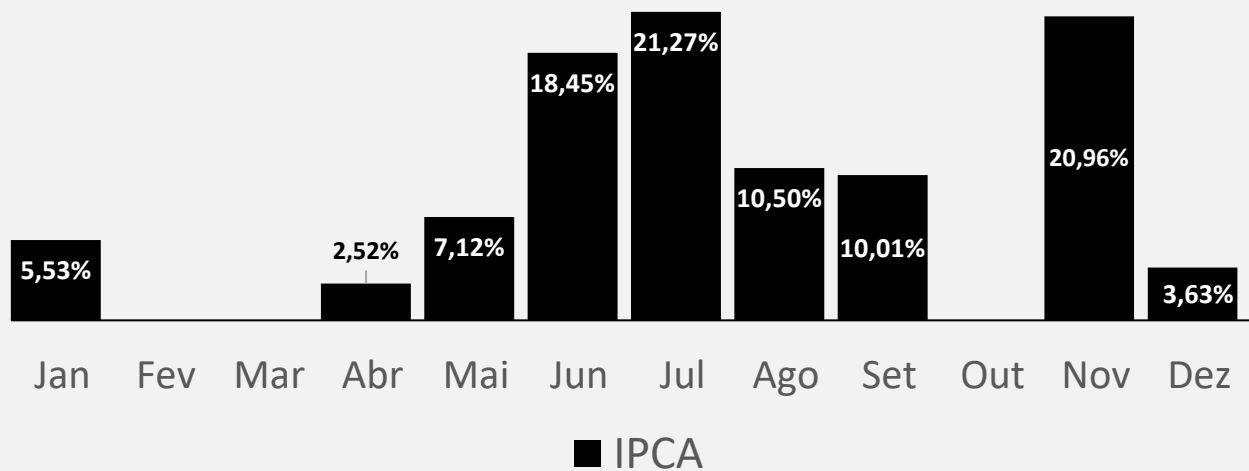
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

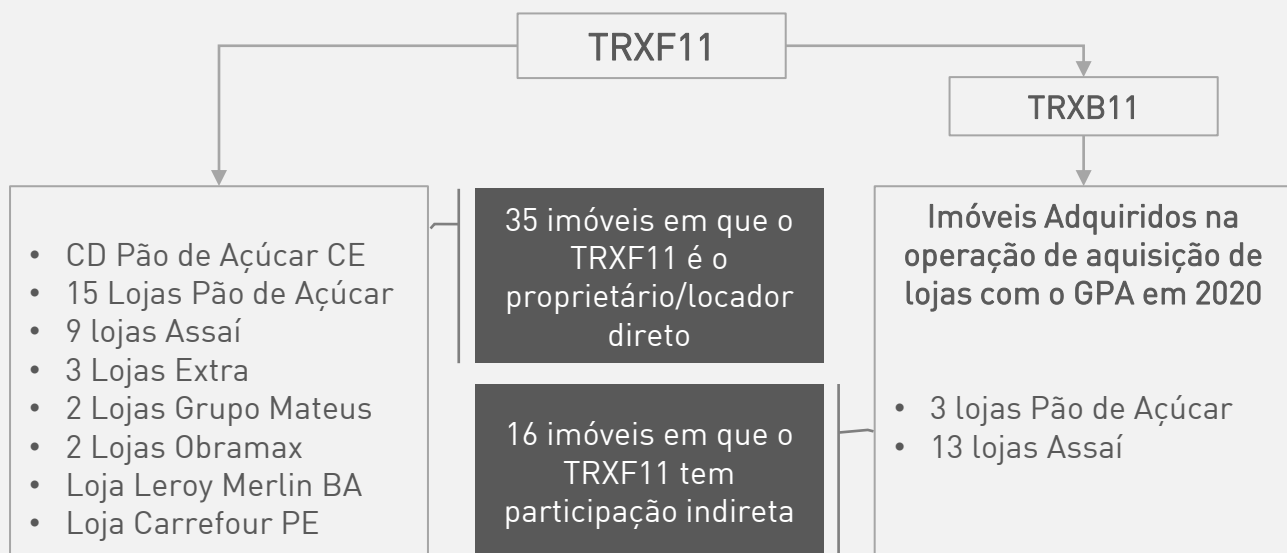


Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* A partir de 2041

TRXF11 / TRXB11*



* Sugerimos a leitura dos relatórios gerenciais de maio/20 e agosto/20 onde passamos pelo racional de constituição e propósito do TRXB11.

Indicadores da Estrutura de Capital e Securitizações do TRXF11

DESCRIÇÃO	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 2.162.663.391,10
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 725.393.201,53
Relação Securitizações/Ativo	33,54%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 108.503.791,92
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 40.524.823,72
Índice de Liquidez Corrente*	2,68x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	3,00%

*Calculado pela divisão do investimento em ativos de liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses.

Para melhor compreensão das operações de securitização, bem como seus benefícios e riscos, sugerimos a leitura dos relatórios gerenciais de junho/20 (páginas 8 e 9), agosto/20 (páginas 7 e 8), Outubro/20 (páginas 9 e 10), abril/21 (página 9) e Agosto/21 (páginas 9 e 10), sendo que as principais características dessas operações são:

- As securitizações tem como lastro os contratos atípicos de locação com o Grupo Pão de Açúcar e Assaí;
- Possuem o mesmo prazo de vencimento dos contratos de locação securitizados;
- Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento ao longo do tempo; e
- As operações foram emitidas pela Bari Securitizadora com as seguintes séries e códigos IF: 75ª Série [19L0840477]; 79ª Série [20E0031084]; 83ª Série [20G0703083]; 84ª Série [20G0703191]; 85ª Série [20H0695880]; 93ª Série [21I0277341] e 98ª Série [21K0665223]



PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO

Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



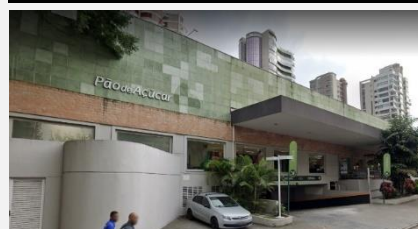
Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá](#)
Área do Terreno 53.013,67 m²
ABL total 26.596,15 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2030

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Maranhão, 975 – Santa Paula](#)
Área do Terreno 7.530,00 m²
ABL total 8.718,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



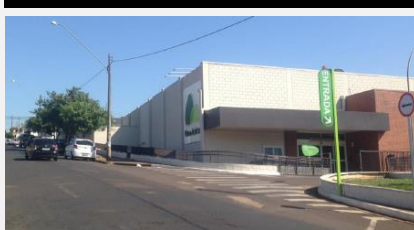
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua das Figueiras, nº 1.021 – Operário](#)
Área do Terreno 2.450,00 m²
ABL total 4.816,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Doutor César, 1.234 – Santana](#)
Área do Terreno 3.690,00 m²
ABL total 4.318,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São José do Rio Preto/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Bady Bassitt, 5.300](#)
Área do Terreno 6.127,00 m²
ABL total 2.930,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino](#)
Área do Terreno 3.469,00 m²
ABL total 6.737,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São José do Rio Preto/SP



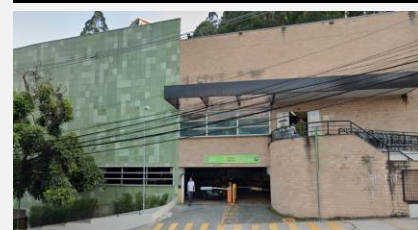
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Miguel Dahma, 1.805](#)
Área do Terreno 5.736,00 m²
ABL total 4.907,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canadá](#)
Área do Terreno 3.296,00 m²
ABL total 4.961,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

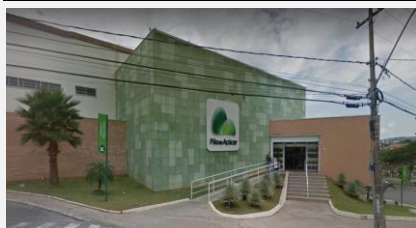
Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby](#)
Área do Terreno 2.429,00 m²
ABL total 4.441,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

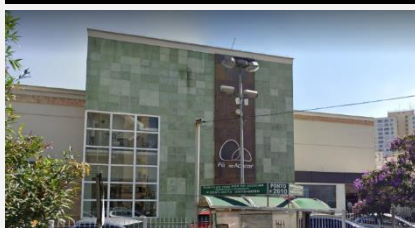
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa](#)
Área do Terreno 3.760,00 m²
ABL total 4.458,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde](#)
Área do Terreno 3.872,00 m²
ABL total 4.708,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Praça Tuím – Lote 02 – Quadra 206](#)
Área do Terreno 5.450,00 m²
ABL total 2.550,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



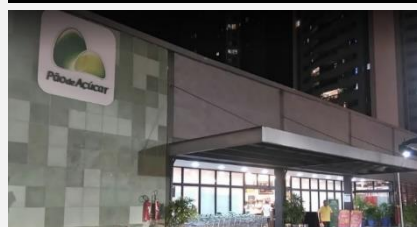
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Marte, 624 – Alphaville](#)
Área do Terreno 6.597,00 m²
ABL total 7.442,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Maria Amália Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina](#)
Área do Terreno 8.489,00 m²
ABL total 2.570,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua José Seabra Batista, 30](#)
Área do Terreno 5.706,00 m²
ABL total 2.187,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório](#)
Área do Terreno 8.628,00 m²
ABL total 2.725,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105](#)
Área do Terreno 4.646,00 m²
ABL total 6.398,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Santo André/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Av Capitão Mário Toledo de Camargo nº 5.855](#)
Área do Terreno 10.635,00 m²
ABL total 10.000,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano –
Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida T-63 e T-15, s/nº
- Setor Bueno](#)
Área do Terreno 5.625,00 m²
ABL total 6.365,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Paulínia/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida José Paulino, nº
2.600](#)
Área do Terreno 11.475,00 m²
ABL total 5.206,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Independência,
s/n](#)
Área do Terreno 21.647,00 m²
ABL total 11.386,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Assaí – Bauru/SP



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Av. Nações Unidas, S/N –
Centro](#)
Área do Terreno 34.175,00 m²
ABL total 6.912,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Av. do Aeroporto, 13 –
Jardim Bahia](#)
Área do Terreno 24.378,00 m²
ABL total 12.098,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Campinas/SP



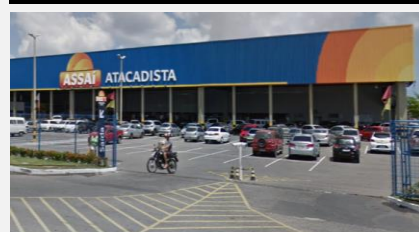
Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida Senador Saraiva,
835](#)
Área do Terreno 6.552,00 m²
ABL total 4.159,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Piracicaba/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida Regente Feijó, nº
823](#)
Área do Terreno 10.174,00 m²
ABL total 14.480,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Caucaia/CE



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Rodovia Federal BR-222,
S/Nº – Tabapuá](#)
Área do Terreno 36.293,64 m²
ABL total 16.771,79 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jan/2030

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Milão, Quadra 50/51
Área do Terreno	15.782,00 m²
ABL total	17.354,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Jequié/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu
Área do Terreno	22.700,00 m²
ABL total	10.535,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147
Área do Terreno	41.080,00 m²
ABL total	18.834,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Campina Grande/PB



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Assis Chateaubriand – nº 1.110
Área do Terreno	34.833,00 m²
ABL total	12.170,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Dourados/MS



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785
Área do Terreno	40.309,83 m²
ABL total	13.467,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rodovia Amaral Peixoto – s/n
Área do Terreno	9.600,00 m²
ABL total	3.687,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Recife/PE



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Rua Benfica, 715 – Madalena
Área do Terreno	30.542,00 m²
ABL total	24.438,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Teresina/PI



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Presidente Kennedy – nº 501
Área do Terreno	30.000,00 m²
ABL total	12.611,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Extra – Peruibe/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha
Área do Terreno	6.198,00 m²
ABL total	2.400,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Extra – Araruama/RJ



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rua México – nº 160 – Centro](#)
Área do Terreno 4.826,00 m²
ABL total 3.357,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Extra – Praia Grande/SP



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Avenida Guadalajara, s/nº – Jardim Glória](#)
Área do Terreno 5.436,00 m²
ABL total 3.312,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



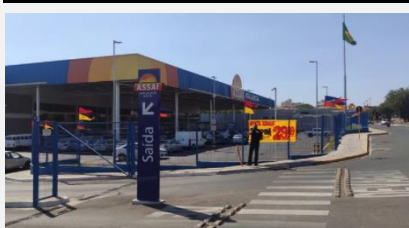
Locatário Carrefour
Endereço [Avenida Barreto de Menezes, 800 – Lj. 05 – Prazeres](#)
Área do Terreno 12.000,00 m²
ABL total 15.130,54 m²
Tipo de Contrato Típico
Vencimento Mar/2036

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Avenida Maria Servidei Demarchi, 1897 – Demarchi](#)
Área do Terreno 6.144,00 m²
ABL total 2.100,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Assaí – Araçatuba/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Av. João Arruda Brasil x Av. Waldemar Alves, 230](#)
Área do Terreno 31.184,62 m²
ABL total 12.000,96 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2041

Loja Assaí – Porto Velho/RO



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500](#)
Área do Terreno 29.724,37 m²
ABL total 14.959,65 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2041

Loja Assaí – Macaé/RJ



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Rod. RJ-168 x Estrada Linha Azul – Macaé/RJ](#)
Área do Terreno 35.346,00 m²
ABL total 14.714,03 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2041

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida José Júlio da Costa, s/n – Ferroviários](#)
Área do Terreno 33.726,49 m²
ABL total 15.671,75 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Nov/2041

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Rua Aricambú, 65 – Cordovil – Rio de Janeiro](#)
Área do Terreno 32.688,99 m²
ABL total 14.038,18 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Nov/2041

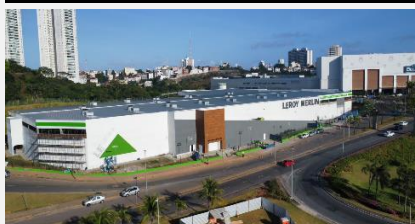
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Obramax – Piracicaba/SP*



Locatário	Obramax
Endereço	Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP
Área do Terreno	34.229,00 m²
ABL total	16.675,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2043

Loja Leroy Merlin– Salvador/BA*



Locatário	Leroy Merlin
Endereço	Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA
Área do Terreno	26.143,14 m²
ABL total	30.959,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2044

Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE
Área do Terreno	33.867,98 m²
ABL total	19.828,85 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA
Área do Terreno	29.997,50 m²
ABL total	16.794,82 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

Loja Obramax – Suzano/SP*



Locatário	Obramax
Endereço	Rua Prudente de Moraes ou SP-66
Área do Terreno	33.000,00 m²
ABL total	17.095,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	fev/2044

Loja Grupo Mateus – Belém/PA

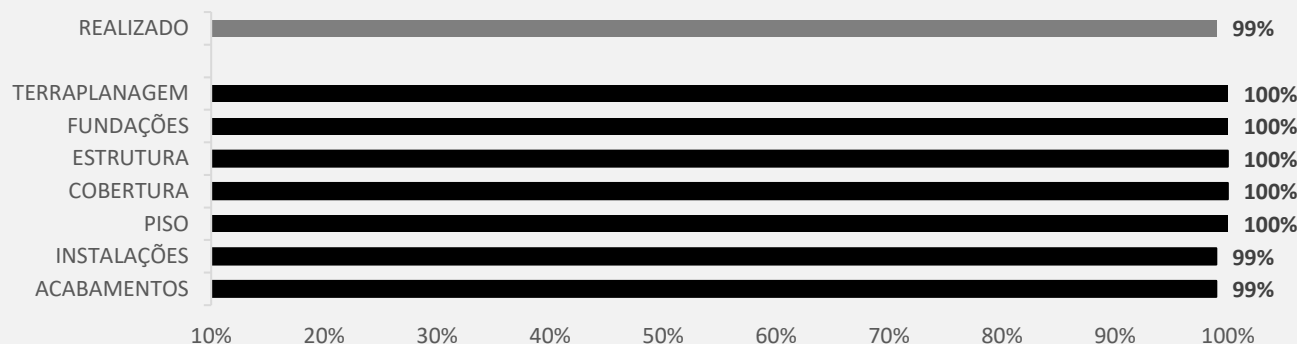


Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Estr. do Bengui, 938-942 – Bengui, Belém - PA
Área do Terreno	25.000,00 m²
ABL total	16.410,80 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2043

PORTFÓLIO

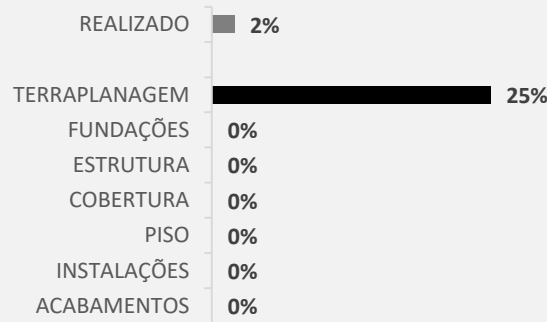
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – Piracicaba/SP



Previsão de inauguração Obramax Piracicaba/SP: novembro/2023

Loja Obramax – Suzano/SP

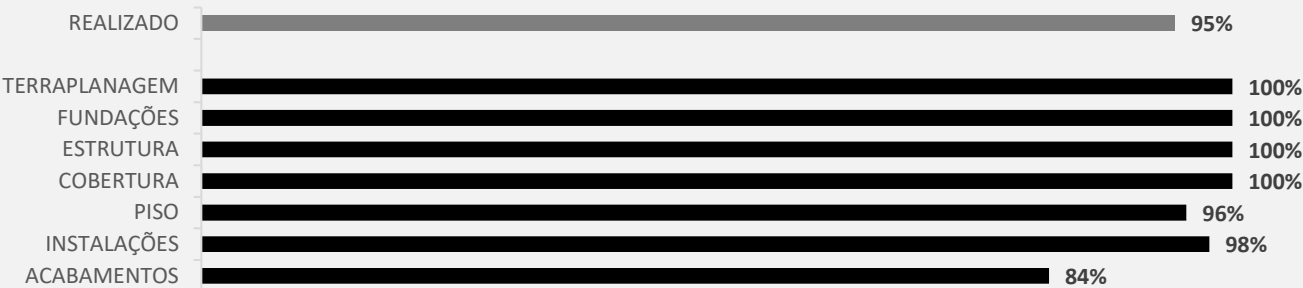


Previsão de inauguração Obramax Suzano/SP: maio/2024

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



Previsão de inauguração Leroy Merlin Salvador/BA: novembro/23

Loja Obramax – São José dos Campos/SP*

REALIZADO	0%
TERRAPLANAGEM	0%
FUNDAÇÕES	0%
ESTRUTURA	0%
COBERTURA	0%
PISO	0%
INSTALAÇÕES	0%
ACABAMENTOS	0%



*O terreno inicialmente selecionado não atendeu todos os requisitos do projeto na fase de diligências e por isso foi descartado, com a devolução do sinal corrigido no mês de agosto/23. O contrato BTS assinado com a Obramax segue válido e seguimos buscando uma outra alternativa de área para o desenvolvimento desse imóvel.




RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**


Telefone: +55 11 4872-2600


Site do Fundo: www.trxf11.com.br

E-mail: ri@trx.com.br

Linkedin: 

Site: www.trx.com.br

Instagram: 

TikTok: 

TRX Social: A TRX apoia o Instituto Rizomas, que promove educação de qualidade para que toda criança seja um agente de transformação no seu meio! Conheça mais sobre o Instituto Rizomas clicando [aqui](#)

Este relatório é fornecido exclusivamente a título informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição.

As opiniões, estimativas e projeções expressas neste relatório refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores.

Leia o Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, a Lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.



Gestão de Recursos